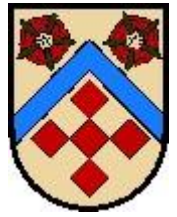


# GEMEINDE DÖTLINGEN

Landkreis Oldenburg



---

## Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Campingplatz Aschenbeck“

### BEGRÜNDUNG (Teil I)

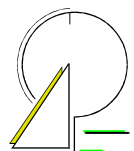
Entwurf

20.03.2017

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	4
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	5
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>6</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>7</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Verfahrensübersicht	7
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	7
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	7
7.2.3	Planverfasser	8

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Seit Mitte der 1970er Jahre wird in der Gemeinde Dötlingen, im Ortsteil Dötlingen / Aschenstedt auf dem Gelände der Familie Aschenbeck ein Campingplatz betrieben. Planungsrechtlich ist dieser Campingplatz über den Bebauungsplan Nr. 21 „Campingplatz Aschenbeck“ aus dem Jahr 1978 und dessen 1. Änderung aus dem Jahr 1992 abgesichert, der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für diesen Bereich eine Sonderbaufläche Campingplatz dar.

Der bestehende B-Plan sieht für den Geltungsbereich die Nutzung Zeltplatz vor. 3- 4 Bereiche sind als Stellplätze für Wohnwagen u. ä. ausgewiesen. Im Jahr 1992 wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass ein Bereich für feste Unterkünfte als SO-Wochenendplatz ausgewiesen wurde. Hierdurch sollte auch behinderten Mitmenschen die Möglichkeit gegeben werden Ferien auf dem Campingplatz zu machen. Für die Unterbringung von Menschen mit Handicap wurden dann auch feste Holzhäuser (wie Wochenendhäuser) errichtet.

Im Laufe der Jahre wurde dann aus dem Zeltplatz ein Campingplatz. Die Wohnwagen standen teilweise das ganze Jahr vor Ort. Nach und nach wurden diese Dauerplätze um feste Vorbauten aus Holz (Vorzelt aus Holz) ergänzt. In einigen Fällen wurden auch auf den Parzellen Gartenhäuser zur ergänzenden Nutzung der jeweiligen Parzellen errichtet. Über all die Jahre wurde dieser Zustand geduldet. Aufgrund der massiven Überschreitungen bezüglich des baurechtlichen Zustandes sieht sich der Landkreis gezwungen hier entsprechend einzuschreiten. In Absprache mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Oldenburg soll, um die Erteilung von Rückbauverfügungen zu vermeiden, der Bebauungsplan so geändert werden, dass das Bauordnungsamt in die Lage versetzt wird, die vorhandenen Bauten ggf. zu "legalisieren". Aus diesem Grund soll die Zweckbestimmung des bestehenden Sondergebietes in „Camping- und Wochenendhausplatzgebiet“ geändert werden. Außerdem wird das Erschließungssystem der privaten Erschließungswege im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes geringfügig angepasst.

Da die neue Zweckbestimmung der Sonderbauflächen dazu führt, dass der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, führt die Gemeinde Dötlingen im Parallelverfahren die hier vorliegende Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplanes durch. Ziel dieser Änderung ist an Stelle einer Sonderbaufläche Campingplatz, eine Sonderbaufläche Camping- und Wochenendhausplatzgebiet darzustellen.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Kartengrundlage der Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplanes ist ein aktueller Auszug des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS). Die Planzeichnung wurde im Maßstab 1:5.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplanes befindet sich zwischen den Ortschaften Dötlingen und Aschenstedt in der Gemeinde Dötlingen und umfasst eine ca. 8,0 ha große Fläche südlich der Straße „Zum Sande“. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit als Camping- und Zeltplatz in einer „verfestigten Form“ genutzt. Als bauliche Anlagen existieren die „verfestigten“ baulichen Anlagen auf den Campingparzellen, ein größeres Sanitärgebäude im Zentrum des Geländes und die Campingplatzverwaltung im Norden der Fläche an der Zufahrt zu Straße „Zum Sande“.

Im Westen, Norden und Osten ist das Gelände durch großzügige Gehölzstreifen und Wald eingefasst, im Süden öffnet sich das Gelände zur Aschenbäke und zu angrenzenden Wasserflächen. Im weiteren Umfeld befinden sich vereinzelte Wohngebäude im Außenbereich, ein Reiterhof und landwirtschaftliche Flächen.

## 3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

### 3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 werden für den Bereich der Gemeinde Dötlingen keine gesonderten Darstellungen getroffen. Grundsätzlich ist das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung des Camping- und Wochenendhausplatzgebietes, welches aus einem Campingplatz erwachsen ist, mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

### 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplanes befindet sich laut der Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Oldenburg (RROP 1996) zwischen den Ortschaften Dötlingen und Aschenstedt, südlich des Grundzentrums Neerstedt.

Dötlingen ist im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet, wobei die Ausweisung eines Standortes als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung bzw. Fremdenverkehr i.d.R. für alle Gemeindeteile gilt. Die Verfestigung eines Campingplatzes in Form eines Camping- und Wochenendhausplatzgebietes steht diesem Ziel nicht entgegen.

***\*Hinweis: Das RROP 1996 befindet sich derzeit in der Überarbeitung, es liegt derzeit folglich kein gültiges RROP vor.***

### 3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen aus dem Jahr 1998 (inkl. der 1.-18. Änderung und inkl. der 1. und 2. Berichtigung) wird der Geltungsbereich der Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche Campingplatz dargestellt. Die parallel in Aufstellung befindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit den Festsetzungen von Sonderbauflächen Camping- und Wochenendhausplatzgebiet stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überein, der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und diese hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich.

Für das Plangebiet liegen derzeit der Bebauungsplan Nr. 21 „Campingplatz Aschenbeck“ aus dem Jahr 1978 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 aus dem Jahr 1992 vor.

Der Bebauungsplan Nr. 21 setzt für das Plangebiet überwiegend Bereiche mit der Kennzeichnung Zeltplatz fest. Darüber hinaus werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Gaststätte (SO 1) und Sanitärgebäude (SO2), Stellplatzflächen, Flächen für die Beseitigung von Abwasser und Erschließungswege definiert. Die im Norden des Plangebietes vorhandenen Waldflächen werden Planungsrechtlich gesichert, im Nordwesten und Westen, sowie im Süden sind Anpflanzflächen vorgesehen, südlich der südlichen Anpflanzflächen befinden sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 21 sieht für eine Teilfläche im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 21 ein Sondergebiet Wochenendplatzgebiet vor. Ziel dieser Änderung war es, auch behinderten Mitmenschen die Möglichkeit zu geben, Ferien auf dem Campingplatz zu machen. Für die Unterbringung von Menschen mit Handicap wurden dann auch feste Holzhäuser (wie Wochenendhäuser) errichtet.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht wird als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen zum Entwurf beigefügt.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der eingangs formulierten Planungsziele, der planungsrechtlichen Sicherung des entstandenen Camping –und Wochenendhausplatzgebietes, stellt die Gemeinde Dötlingen für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Camping –und Wochenendhausplatzgebiet dar. Die vorhandenen und im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen bleiben durch diese Änderung unverändert, die Änderung bezieht sich lediglich auf die Änderung der Zweckbestimmung von Sonderbaufläche Campingplatz in Sonderbaufläche Camping- und Wochenendhausplatzgebiet.

## 6.0 VERKEHRliche UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt für den MIV (motorisierten Individualverkehr) über die Straße „Zum Sande“. Von dort gelangt man direkt zur „Aschenstedter Straße“ K 237 im Norden, oder über die Straße „Krummer Weg“ zum „Heideweg“ im Süden

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Haltestelle „Aschenstedt Schöning“ (ca. 500 m Entfernung), welche von der Buslinie 270 und 271 montags bis freitags stündlich, sowie samstags und sonntags im zwei bzw. drei Stunden Takt bedient wird. Dadurch wird das überplante Gebiet auch an die Bahnhöfe In Oldenburg und Wildeshausen direkt angebunden.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie sind für das Gebiet durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) gesichert.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt für die Verwaltungs- und Sanitärgebäude über einen Anschluss an das Kanalnetz. Die Parzellen sind zum Teil an Zisternen angeschlossen, welche durch einen Betrieb geleert werden, wenn sie voll sind. Die Entsorgung erfolgt dann durch den Betrieb mit einem Tankwagen durch Einleitung in das Entsorgungsnetz.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Wasseranschlüsse befinden sich in den Verwaltungs- und Sanitärgebäuden

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Oldenburg durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

- **Oberflächenentwässerung**

Für die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter. Ein Anschluss ist im Bereich des Verwaltungsgebäudes vorhanden.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

Die innere Erschließung des Gebietes hat gemäß § 4 CPI-Woch-VO zu erfolgen. Dabei sind 5,0 m breite Brandgassen gern. § 6 (2) CPI-Woch-VO einzuhalten.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- **CPI-Woch-VO** (Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser)

### 7.2 Verfahrensübersicht

#### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dötlingen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplanes gem. § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

#### 7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte vom ..... bis ..... durch Auslegung. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am .....

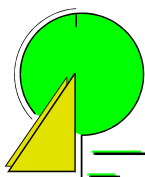
Gemeinde Dötlingen, .....

.....  
Bürgermeister

### 7.2.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Dötlingen durch

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)*